

Bản án số: **19/2022/DS-ST**

Ngày: 07/4/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đại Đồng.

Ông Lê Mạnh Nhanh.

- Thư ký phiên Tòa: Ông Nguyễn Hữu Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A (PGB).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, 23, 24, tòa nhà M, số 229 Tây S, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ – chức vụ: Tổng Giám đốc – là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP A (PGB).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần P – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Minh T - Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ theo Văn bản ủy quyền số 800/2021/UQ-GĐCNHN ngày 18/10/2021. *Có mặt.*

- Bị đơn: + Ông Lê Văn T, sinh năm 1972. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đều địa chỉ: Đội 05, thôn Áng T, xã L, huyện M, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A (PGB) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M vay vốn của Ngân hàng Thương mại cổ phần A (PGB) theo Hợp đồng tín dụng số 108.1206/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 25/12/2015, cụ như sau: Số tiền vay: **500.000.000** đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*); thời hạn vay: 84 tháng (Kể từ ngày rút vốn đầu tiên); mục đích vay: Vay xây nhà – Thanh toán tiền xây nhà theo Hợp đồng xây dựng nhà ở ký giữa Bên vay và ông Nguyễn Hữu T ngày 25/7/2015; lãi suất vay trong hạn: 9,5%/năm trong 12 tháng đầu tiên và chịu sự điều chỉnh theo quy định của PGB; điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần ngay sau khi hết thời hạn ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được xác định bằng lãi suất cho vay theo biểu lãi suất do Tổng giám đốc PGB ban hành tại thời điểm điều chỉnh nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu tương ứng xếp hạng khách hàng; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất vay trong hạn; phương thức trả nợ: Trả nợ gốc và lãi trả vào ngày 26 hàng tháng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, PGB đã giải ngân cho khách hàng 01 lần với tổng số tiền là 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 108.1206/2015/KUNN-CN/PGBankHN ngày 30/12/2015.

Tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 20; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện M, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819755, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32168 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T.

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 21; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện M, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819756, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32167 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất

đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp theo điểm a, b khoản 2, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp.

PGB nhận thế chấp tài sản trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9555 15, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 tại Văn phòng công chứng số 1 Hà Nội; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1214, quyền số MC, ngày 29/12/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Mỹ Đức; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1215, quyền số MC, ngày 29/12/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Mỹ Đức.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho PGB và toàn bộ khoản vay chuyển sang quá hạn từ ngày 26/9/2018

Tạm tính đến hết ngày 06/4/2022, tổng số tiền ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M còn nợ PGB là: 532.477.756 đồng, trong đó nợ gốc: 321.440.000 đồng; lãi trong hạn: 145.442.025 đồng; lãi quá hạn: 65.595.731 đồng; (lãi phạt: 7.146.780 đồng ngân hàng miễn cho đương sự không yêu cầu)

(Dư nợ này chưa kể lãi vay/hoặc phí sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 07/4/2022 cho đến khi khoản vay được thanh toán toàn bộ).

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ngân hàng TMCP A (PGB) yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M:

- Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP A với tổng số tiền tại tính đến ngày 06/4/2022 nêu trên (Dư nợ chưa kể lãi vay/hoặc phí sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 07/4/2022 cho đến khi khoản vay được thanh toán toàn bộ).

- Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày 07/4/2022 trên tổng số tiền thực nợ PGB với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M chậm trả lãi thì phải chịu tiền lãi chậm trả trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

- Trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên PGB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho PGB để thu hồi nợ cho PGB là:

+ Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 20; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819755, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32168 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T.

+ Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 21; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819756, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32167 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp theo điểm a, b khoản 2, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp.

- Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, PGB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Ông xác nhận ông và bà Nguyễn Thị M đã ký Hợp đồng tín dụng số 108.1206/2015/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 25/12/2015 và Khế ước nhận nợ số: 108.1206/2015/KUNN-CN/PGBankHN ngày 30/12/2015 với Ngân hàng TMCP A (PGB) để vay của PG Bnak số tiền 500.000.000 đồng. Ông xác nhận ông và bà Nguyễn Thị M đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9555 15, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 tại Văn phòng công chứng số 1 Hà Nội với Ngân hàng PGB để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng nêu trên của ông và bà M.

Ông xác nhận tạm tính đến hết ngày 06/4/2022, ông và bà Nguyễn Thị M còn nợ PGB theo Hợp đồng tín dụng số nêu trên tổng số tiền là: 532.477.756 đồng, trong đó nợ gốc: 321.440.000 đồng; lãi trong hạn: 145.442.025 đồng; lãi quá hạn: 65.595.731 đồng;

Về tài sản thế chấp ông T thừa nhận: Toàn bộ 02 quyền sử dụng các thửa đất số ô 20, 21 thuộc quản lý sử dụng của ông T, tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông T và bà M, không liên quan đến các con ông hay người nào khác.

Quan điểm của ông Lê Văn T: Khoản tiền vay trên bà M là người cầm toàn bộ để sử dụng và đã bỏ đi khỏi địa phương, không biết đang cư trú ở đâu.

Nếu ngân hàng nhất trí ông xin trả toàn bộ nợ gốc và khoảng 60.000.000 đồng tiền lãi để ngân hàng thanh lý hợp đồng tín dụng và giải chấp tài sản thế chấp cho ông. Trường hợp ngân hàng không nhất trí thì đề nghị Tòa án quyết vụ án theo pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án nhiều lần gửi Giấy triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị M không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến gì về việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (PGB). Triệu tập và niêm yết văn bản cho bà M tham gia phiên tòa đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do.

Tại biên bản xác minh ngày 16/12/2021, Công an xã Lê Thanh, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội thể hiện: Bà Nguyễn Thị M có đăng ký hộ khẩu thường trú tại đội 05, thôn Áng T, xã L, huyện M, Thành phố Hà Nội. Bà M và ông T trước đây là vợ chồng. Sau ly hôn, bà M không có tại địa phương, hiện nay bà M ở đâu, làm gì địa phương không được biết do bà M không khai báo.

Về xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất số: Ô 20; là ô số 21; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819755, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32168 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T. Đều là đất thổ cư liền thổ, hai thửa liền kề nhau do ông T hiện đang quản lý sử dụng, không có biến động gì so với thời điểm thế chấp, đất hiện tại đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP A nên không có tranh chấp về chủ sử dụng.

Về tài sản trên hai thửa đất thế chấp: Có nhà xưởng lợp mái tôn, tường gạch xi măng, nền đồ trạ xi măng xây dựng năm 2014 được xây dựng trên cả hai thửa đất thuộc tài sản của ông T và bà M, không liên quan đến người nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Tại phiên toà Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn ông Lê Văn T đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị M chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng đến ngày mở phiên tòa bị

đơn bà Nguyễn Thị M đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị M.

- Về nội dung:

Sau khi phân tích yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự Tranh chấp hợp đồng tín dụng phát sinh trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội có thẩm quyền xét xử vụ án này. Bị đơn bà Nguyễn Thị M đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng từ khi thụ lý giải quyết vụ án đến ngày mở phiên tòa đều vắng mặt không có lý do. Tại thời điểm đi khỏi địa phương, bà M đã biết và đã được ngân hàng thông báo vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng TMCP Xăng dầu Ptrolimex nhưng khi đi khỏi nơi cư trú tại xã Lê Thanh, bà M không thông báo với ngân hàng về nơi cư trú mới của mình là vi phạm khoản 3 điều 40 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về nơi cư trú của cá nhân trong quan hệ dân sự gắn với việc thực hiện quyền và nghĩa vụ thì phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới của mình. Do vậy trong trường hợp này được xác định là bà M cố tình dấu địa chỉ để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án và mở phiên tòa đã tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho bà M theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trước khi mở phiên tòa là đúng quy định tại điều 227 BLTTDS.

Về nội dung:

[1] Xét Hợp đồng tín dụng số 108.1206/2015/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 25/12/2015 và Khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A (PGB) và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị M:

Căn cứ vào lời khai của ông Lê Văn T, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị M có ký kết Hợp đồng tín dụng số 108.1206/2015/HĐTD-CN/PGBankHN ngày

25/12/2015 với Ngân hàng TMCP A (PGB), số tiền vay đã được giải ngân là 500.000.000 đồng với thời hạn vay là 84 tháng. Nội dung trong hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, được ký kết đúng thẩm quyền, nội dung và hình thức trong các hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, 463 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng 2010. Do vậy, các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho PGB và toàn bộ khoản vay chuyển sang quá hạn từ ngày 26/9/2018. Tính đến ngày ngày 06/4/2022, ông T và bà M còn nợ PGB số tiền là: 532.477.756 đồng, trong đó nợ gốc: 321.440.000 đồng; lãi trong hạn: 145.442.025 đồng; lãi quá hạn: 65.595.731 đồng; ông T, bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết với ngân hàng nên ngân hàng khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông T, bà M phải trả toàn bộ dư nợ tạm tính như trên là có căn cứ, hợp pháp theo quy định tại Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điều khoản về nghĩa vụ của bên vay trong Hợp đồng tín dụng.

Lãi suất cho vay đã được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã cung cấp bản kê tính toán các khoản nợ lãi của bị đơn, phía bị đơn cũng không có quan điểm phản đối về mức lãi suất mà nguyên đơn áp dụng. Xét thấy mức lãi suất mà nguyên đơn áp dụng là phù hợp theo quy định tại điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 và quy định tại Luật tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Văn T phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 07/4/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2] Về Hợp đồng thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

Xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9555 15, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2015 tại Văn phòng công chứng số 1 Hà Nội giữa bên nhận thế chấp là người có thẩm quyền của Ngân hàng TMCP A (PGB) với bên thế chấp là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M đã được các bên tự nguyện tham gia giao kết, nội dung hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật và được lập thành văn bản, có công chứng của cơ quan có thẩm quyền, các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp nói trên phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, 319 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực thi hành.

Do vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M không trả được các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A (PGB) theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết thì Ngân hàng TMCP A (PGB) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 20; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819755, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32168 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T; tài sản 02: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 21; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819756, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32167 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T và các tài sản theo quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2003.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất đã thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) đối với tài sản trên đất được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP xăng dầu Ptrolimex.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự thẩm theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa ông T đã xuất trình xác nhận của chính quyền địa phương về hoàn cảnh, điều kiện kinh tế có khó khăn và xin được miễn giảm án phí, Hội đồng xét xử đã quyết định miễn 50% án phí cho bị đơn theo pháp luật. Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 3 điều 40 bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14 quy định về ...lệ phí, án phí Tòa án.

- Áp dụng Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (PGB).

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M phải trả Ngân hàng TMCP A (PGB) theo Hợp đồng tín dụng số 108.1206/2015/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 25/12/2015 tính đến ngày 06/4/2022 tổng số tiền nợ là: 532.477.756 đồng (năm trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm bảy bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng) trong đó nợ gốc: 321.440.000 đồng; lãi trong hạn: 145.442.025 đồng; lãi quá hạn: 65.595.731 đồng;

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 07/4/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A (PGB) theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Trường hợp ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M không trả được các khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 108.1206/2015/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 25/12/2015 thì Ngân hàng TMCP A (PGB) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 20; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh

Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819755, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32168 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 21; tờ bản đồ số: Sơ đồ phân lô khu đấu giá QSD đất; địa chỉ: Khu A, áng t, xã L, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AL 819756, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 32167 do UBND huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 31/7/2008 cho ông Lê Văn T

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất đã thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) đối với tài sản trên đất được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thị M và ông Lê Văn T tại Ngân hàng TMCP A (PGB) thì bà M và ông T tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch sẽ được giải quyết theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự liên quan đến vụ án này, những người khác có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu thường trú nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để đảm bảo việc thi hành án.

Trường hợp ông T và bà M trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp khoản vay ngay và trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp cho chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp.

3. Về án phí: Miễn 50% tiền án phí cho bị đơn, buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị M phải liên đới nộp án phí là 12.650.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP A (PGB) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000 38712 ngày 22/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Thị Hồng